

第4回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：平成28年12月16日（金）午後3時～午後5時15分

II. 場所：長浜市役所本庁舎東館2階2-A会議室

III. 出席者

【委員】濱崎一志委員、山田栄一郎委員、冬木克彦委員、大村悟子委員、
大森敏昭委員、國友喜代則委員、川村千恵委員

【事務局】今井都市建設部長、松居建築住宅課長、建築住宅課員（3人）

【報道機関】1社

【傍聴者】0人

IV. 内容

1. 開会あいさつ（今井都市建設部長）

第4回長浜市空家等対策推進会議を開催させていただく。

今年度は、皆様のご協力により、空家対策の計画、条例、特定空家等の判断基準を作成することができた。今回は、特定空家等の認定ということで、48件についてご協議を賜りたい。

2. 特定空家等の認定について

特定空家等の判定票及び写真を基に、事務局より説明

1の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：屋根の部分は内側にも瓦が落ちているのか。

事務局：落ちている。

座長：ということは、中はほとんどダメなんじゃないか。

委員：「基礎が破損又は変形している。」のところに50点が入っているが。

事務局：前回のデモで、判定する人によって基礎の評価の仕方が違うといった意見があり、今回は職員2人がすべての案件を見て回り、基準を統一し評価した。

委員：雨樋の損傷はひどいようだが。

事務局：外見上見て判断ができるものについては点数を入れている。

座長：2階のように、雨樋が切れかかったところから直接雨水が下に落ちる。

委員：雨樋の機能をしてないようだが。

座長：他にご意見はないか。それでは、1の空家等について評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

2の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：見た目、危険といった感覚はあまりないが、86点ということで100点のボーダーラインに近くなっている。

事務局：看板の破損で点数が加算されている。地域では、看板が落ちて通行人に直撃することへの危機感を感じておられる。

委員：取り外せばいいと思うのだが。

事務局：所有者が不明で、親戚の方も所有者の了解なしには勝手に触れないとのこと。

委員：もう片方の看板もそろそろ落ちそうで心配だ。

座長：子ども達が通行するので、安全を保つために小さなことも意見できることが大事だと思う。他にご意見はないか。それでは、2の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし。

3の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：放置の仕方が気になる。

委員：塀が外側にそれているので危ない。

委員：柱は木造ならしななって持つかもしれないが、軽量鉄骨だとパーンといってしまう。

座長：他にご意見はないか。評価すると143点ということだが、3の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

4の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：前回のデモでも調査した案件だがいかがか。

事務局：相続人が多く、確知が難しい案件である。プラス50、プラス25を導入している。

委員：そんなに所有者の確知が難しいのか。

事務局：孫から返事が返りかけているところである。

座長：他にご意見はないか。それでは、4の空家等について評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

5の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：建物は新しいようだが。

事務局：新しいが、本件はごみの放置や草木の管理が問題となっている。所有者がわかり対応していただくようお願いした。

座長：対応していただくといった約束はできているのか。

事務局：できている。

座長：他にご意見はないか。それでは、5の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし。

6の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：151点ということで、所有者も解体の意向を示されているようだが、何かご意見はないか。それでは、6の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

7の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、7の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

8の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。170点ということで、8の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

9の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：庇からの瓦が落ちないように対策をされているようだが。

事務局：建物所有者は、地権者二人の同意が得られれば解体も視野に入れておられるが、一人が同意され、もう一人の反応がないのが現状である。

委員：建物所有者が潰すと言ったら、土地所有者の同意は必要なのか。

委員：明確な同意は必要ないが、賃貸関係はあるのだろうか。土地の持ち分は？

事務局：賛成されている方が3分の2で、反応がない方が3分の1である。

委員：管理行為からしてみればギリギリセーフかもしれない。ちゃんと法を見てみないとわからないが。

委員：この場合、通知をするのは建物所有者と土地所有者の両方か。

事務局：あくまで建物所有者である。

委員：通常土地所有者自体は何もご存じないという話になるのか。土地所有者にそ

ういった感覚を持っていただくために通知することも大事だと思うが。

事務局：できる範囲で通知していきたい。

座長：他にご意見はないか。それでは、9の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし。

10の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：持ち主への連絡は。

事務局：何人か相続放棄をされているが、裁判所に確認できないのが現状である。そうした場合の確認方法は、今後専門機関に相談しながら進めていく。

座長：他にご意見はないか。それでは、10の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することにご異議はないか。

全委員：異議なし。

11の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：話がついたとお聞きしたが。

事務局：業者が間に入って手続きを進めておられるが、解体・改修等が現時点でされていないため評価するもの。

座長：前回のデモでもご覧いただいたが、他にご意見はないか。それでは、11の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

12の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：再建築不可の案件か。

事務局：不可である。

座長：所有者の考え方は把握できているか。

事務局：売却を望んでおられる。不動産屋にお願いされているが、買い手が付かないとのこと。

座長：解体の意思は？

事務局：直近のご意思は確認できていない。

委員：解体したとしても、建替えられない。リフォームするにもお金がかかる。

委員：解体するにも機械が入らない。

委員：例えば特定空家に認定されて、それでも所有者が売りたいとなった場合は。

事務局：売っていただいてもかまわないが、引き続き空家であるなら新たな所有者

(管理者)に同じように助言、指導、勧告、命令を行う。ただし、居住されると当然空家ではなくなる。1年以上空家の状態が続かないと再び空家にはならない。

委員：例えば危険箇所を改修されて100点を切ったら。

事務局：100点を切ったらただの空家になってしまう。

座長：以前、現場を見た時も、前面道路に子どもの自転車がいっぱい止まっていた。目の前に危険な建物や塀があることはよくないと思う。他にご意見はないか。それでは、12の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

13の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：道からほとんど見えなかったところで、屋根もきれいに落ちている。

委員：持ち主はわかっているのか。

事務局：わかっている。建築士さんを連れて見に来られたこともある。

座長：他にご意見はないか。それでは、13の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

14の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：所有者は、何か言っておられたか。道はあるのか。

事務局：南北の道がある。対応方法について、以前管理者とお話したことがある。

座長：他にご意見はないか。それでは、14の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

15の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、15の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

16の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：この状況では、葦に水分がどんどん含まれ重たくなり、やがて倒れる。

座長：当該地は湿度が高くカビが生えやすい。梁にも生えるので、放置したら家が持たない。他に何かご意見はないか。それでは、16の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし

17の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、17の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

18の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、18の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし

19の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：枝が道にはみ出ているが、持ち主は何と言っているのか？

事務局：対応はされると聞いているが、遠くにお住まいで、まだ着手されていない。

委員：建物は活用できそうだ。空き家バンクに登録はできるのか。

委員：このような建物の登録事例はある。そのまま放置しておく特定空家になりかねない。

座長：他にご意見はないか。それでは、19の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし。

20の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、20の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

21の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：道に面していて危険だ。何かご意見はないか。それでは、21の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

22の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：この地域では雪が降るので傷みも激しい。

委員：何年ぐらい経っているのか。

委員：20年ぐらいは経っている。

事務局：解体の意思表示は示されている。もう解体し始めておられるかもしれない。

座長：他にご意見はないか。それでは、22の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

23の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：屋根が開いてしまっている。基礎の欄に50点をつけても差し支えない。柱が見えないので。

座長：とりあえずは、ならしていただいているということで、この点数でいいか。他にご意見はないか。それでは、23の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

24の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：去年の懇話会で現地調査を行った物件である。

座長：建物が崩れて半分になってしまっている。他にご意見はないか。それでは、24の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

25の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、25の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

26の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：建物はどの辺りにあるのか。

事務局：国道365号線近くで、須ヶ谷温泉の手前である。

委員：危険ということは、今のところないようだが。ここも、空き家バンクをお勧めしていただけるとありがたい。

座長：他にご意見はないか。それでは、26の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし。

27の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：所有者が購入されたのはいつごろか。

事務局：5～6年前だと思う。

座長：他にご意見はないか。それでは、27の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

28、29、30の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】。

座長：関連性があるためまとめてご説明いただいたが、何かご意見はないか。それでは、28、29、30の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

31の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、31の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

32の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：立派な家のようなのだが。

事務局：屋根の一部が変形しているが、それ以外問題がないことからこのような点数になっている。

座長：草は近所からの苦情か。

事務局：そうである。

座長：他にご意見はないか。それでは、32の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

33の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、33の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

34の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：点数は微妙だが、持主は何と言っているか。

事務局：文書は受け取っていただいているが、今のところ返事はない。

座長：他にご意見はないか。それでは、34の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

35の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：持ち主の意思は確認できているのか。

事務局：所有者の確定作業を進めているところである。

座長：他にご意見はないか。それでは、35の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

36の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委員：ここまでになれば、解体してしまいところだが。

座長：他にご意見はないか。それでは、36の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

37の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：所有者は何と言っておられるか。

事務局：すぐには対応できないが対応はしますとのこと。

座長：他にご意見はないか。それでは、37の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

38の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：解体されるお気持ちはあるようだが、何かご意見はないか。それでは、38の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

39の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：持ち主に連絡はできているのか。

事務局：できている。

座長：他にご意見はないか。それでは、39の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

40の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、40の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

41の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、41の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

42の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、42の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

43の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、43の空家等については、評点どおり特定空家等非該当ということでご異議はないか。

全委員：異議なし

44の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、44の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

45の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座 長：何かご意見はないか。それでは、45の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

46の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

委 員：雨水が漏れて中は腐って折れているようだ。

座 長：他にご意見はないか。それでは、46の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

47の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：持主は。

事務局：亡くなられた。

座長：継がれる方はいないのか。

事務局：相続人調査がこれから始まる。

座長：他にご意見はないか。それでは、47の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

48の空家等について調査結果を事務局より説明

【意見、質疑等】

座長：何かご意見はないか。それでは、48の空家等については、評点どおり特定空家等と認定することでご異議はないか。

全委員：異議なし。

事務局：以上48件についてご説明申しあげたが、別添一覧表をつけているので参考に見ていただきたい。

座長：只今は、1件1件丁寧にご説明いただいたが、点数の変更はなかったようだが、改めて見直して整合性がとれないところがあるか。

全委員：意見なし。

座長：特定空家等の認定件数を合計すると何件になるか。

事務局：48件中35件になる。

座長：それでは、48件中35件を特定空家等に認定するというのでよいか。

全委員：異議なし。

3. 意見交換

委員：勧告するときに一定の期間とあるが、期間の設け方が難しいように思うが。

事務局：一定期間とは概ね工事に要する期間と考えるが、課内の建築士の意見を参考に期間を設けたい。

委員：特に、地域ではこの制度に期待をされている。できるだけ早く手続きを進めていただければと思う。

事務局：空家対策に熱心に取り組まれている自治会もある。円滑に手続きを進めるとともに、そういった自治会の背中を押せるような方策も考えていかなければならないと思う。

座長：点数をつけて特定空家等に認定していくわけだが、「けしからん」と叱るのではなく、困っておられるのであれば「こういった手もありますよ」と人の気持ちを勘案しながら進めて行くことも必要だと思う。

委員：そうやって悩んでいる人のための相談窓口が必要かなと思う。

事務局：すまい政策推進室が総合窓口になるが、活用だと空き家バンクや不動産屋、法的手続きだと司法書士などをケースバイケースで紹介している。

委員：建築士会、宅建業界、不動産業界などが集まって滋賀県内で空家の相談窓口がつくられている。

事務局：11月末から空家活用ワークショップ（参加者20人）を開催し、昨日の第3回目では、本会議の山田委員に法制度や法的手続きなどのお話をさせていただいた。これまでの、倒壊の危険性のある空家に対する対策に加え、予防活用に関する取り組みも広めていきたいと考えている。また、ワークショップ参加者が、情報を地域に持ち帰って、「こういうやり方があるよ」と広めていただければ幸いである。

委員：「どうしたらいいか」と相談をいただいたときに、「一緒に考えていきましょう」といった姿勢で対応していく方が結果的に解決が早いような気がする。具体的には、関係機関が集まってケース会議が開ければ、複合的な問題にも対応できるのではないか。

座長：どこにも相談できないままここに至ったといった案件が大半だと思う。したがって、市役所からは「相談窓口がこれだけありますよ」と全部教えてあげることが大事かなと思う。

事務局：ワークショップの第2回目では、本会議の川村委員と濱崎座長にもお話をさせていただき、参加者アンケートも好評だった。来年も開催する予定である。

委員：古民家再生協会では空家活用の方法として、ロングステイに着目しており、1月20日に「ロングステイ活用による新しい地域活用の考え方」と題し市役所の会議室でセミナーを開く予定である。

委員：固定資産税等の納税通知を郵送されるときに、長浜市移住定住促進協議会（事務局：いざない湖北定住センター）といった空家の相談窓口があることを紹介していただけるといいのだが。

事務局：税務課と協議を進める。

委員：昨日ワークショップに参加して、公共的なスペースとして空家が活用できればと思った。いい空家があって公共的なことなら提供してもいいですという人がいれば、ここを自分たちならこう使うといった大会なんかをすれば面白いんじゃないか。

座長：私も2回目に参加して、本気で古民家を使いたい方が結構おられたのでびっくりした。それだけ需要が増えているということだ。

4. その他

特になし

5. 閉会あいさつ（今井都市建設部長）

長時間にわたりご審議を賜り感謝申しあげる。48件中35件を特定空家等に認定いただき、中には、所有者の方に対応していただける案件もあるが、相続人の特定が難しい案件もかなりあるようだ。委員の皆様引き続きお世話になりながら、対応をしていきたい。以後、順次法律に基づき粛々と手続きを進めていくが、今後新たに発生する案件についても判定をしていただきたく、次年度もよろしくをお願いしたい。